

Gewerbe  
Investment  
Marktbericht 2020/21  
**KARLSRUHE**



KUNZ-SCHULZE  
Investment

## Wirtschaftslage Deutschland

Die allgemeine Wirtschaftslage in Deutschland hat durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie stark gelitten, sodass sich die Bundesrepublik aktuell in einer Rezession befindet. Das Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2020 um 5,0% zurückgegangen.

Das 3. Quartal 2020 war von einer Erholung der Wirtschaftsleistung geprägt, die aktuell auf Grund eines weiteren Lockdowns allerdings stagniert.

Die Auftragseingänge in den verarbeitenden Gewerben haben zum Jahresende wieder zugenommen. Im Einzelhandel zeigt sich ein deutlicher Unterschied zwischen dem stationären Handel und dem Onlinehandel. Letzterer hat durch die Umstände der Pandemiebekämpfung deutlich zugenommen. Der Arbeitsmarkt zeigt sich stabil, jedoch mit einem Anstieg an Kurzarbeit.

## Wirtschaftslage Karlsruhe

Laut der IHK Karlsruhe arbeitet sich die Wirtschaft im IHK-Bezirk Karlsruhe Schritt für Schritt aus dem Corona-Tal. Dabei hat sie jedoch noch einen langen und steinigen Weg vor sich. Nicht nur der heimische Markt, sondern auch die wichtigen Auslandsmärkte bleiben durch die momentan anhaltende Pandemie schwierig vorherzusehen. Die Folge sind Kürzungen bei den Investitions- und Personalausgaben.

Dennoch melden im Branchendurchschnitt 34% der Unternehmen gut laufende Geschäfte, 37% sprechen sogar von einer zufriedenstellenden Gesamtsituation zum Ende des Jahres 2020. Demgegenüber stehen 29%, die von einem unbefriedigenden Geschäftsverlauf berichten.

## Kennzahlen Karlsruhe

Karlsruhe liegt mit einer Arbeitslosenquote von 5,0% (Stand: Dez. 2020) ein gutes Stück unter dem Bundesdurchschnitt von 5,9% (Stand: Dez. 2020) und weit unter der Quote Mannheims mit 7,3% (Stand: Dez. 2020). Der Einzelhandel-Kaufkraftindex sank im Vergleich zu 2019 von 103,0 auf aktuell 102,4. Das Nettoeinkommen der Karlsruher Bevölkerung hat sich im Vergleich zum Vorjahr auf knappe 23.000 € pro Kopf erhöht.

## Ökonomische Daten Karlsruhe:

Einwohner:	312.060
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte:	178.857
Zahl der Studierenden:	ca. 40.500
Verfügbares Einkommen der priv. HH:	22.814 €
EZH-Kaufkraftindex:	102,4
Zentralitätskennziffer:	116,3
Einzelhandelsumsatz in Mio. €:	2.229,09

Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Amt für Stadtentwicklung Karlsruhe, IHK Karlsruhe



## Verkehrsanbindung

Karlsruhe liegt zentral im Herzen Europas und verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung für Pendler, Unternehmen und Geschäftsreisende.

Per Auto ist Karlsruhe über die Bundesautobahnen A5, A8 und A65 sowie die Bundesstraßen B3, B10 und B36 aus allen Richtungen leicht zu erreichen.

Über die Schiene ist Karlsruhe durch die Hochgeschwindigkeitsverbindungen mit dem ICE und TGV direkt an die Metropolen Paris, Budapest, Marseille, Basel, Frankfurt, Hamburg und Berlin angeschlossen.

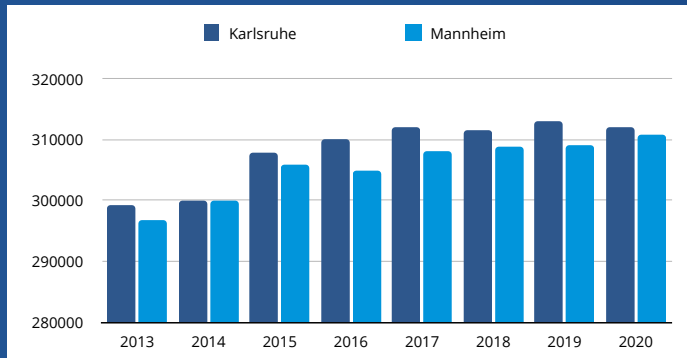
Die Karlsruher Rheinhäfen zählen zu den größten Binnenhäfen in Deutschland und bieten einen direkten Wasserweg zum größten Hafen Europas in Rotterdam.

Hinzu kommen die Anbindungen mit dem Flugzeug über die Flughäfen in Karlsruhe/Baden-Baden, in Stuttgart und in Frankfurt am Main.

Regional profitiert Karlsruhe von einem der bestvernetzten Nahverkehrssysteme Europas. Durch die Nutzung der Gleisanlagen der Deutschen Bahn erstreckt sich das Stadtbahnnetz vom Elsass über die Pfalz bis zum Kraichgau und dem Schwarzwald.

# WIRTSCHAFTSSTANDORT KARLSRUHE

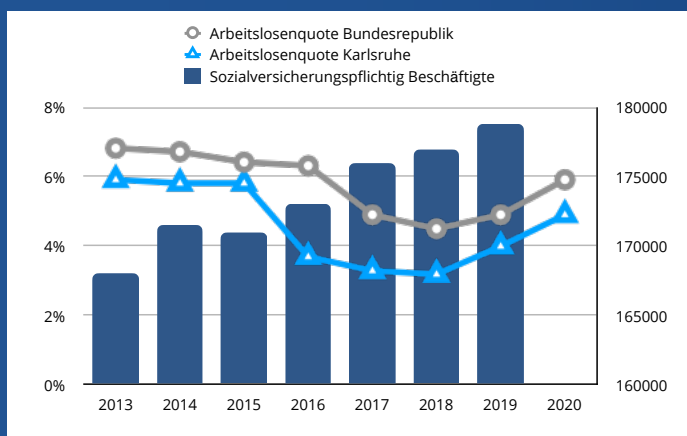
## Bevölkerungswachstum



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Die Zahl der Karlsruher Einwohner liegt laut dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg bei 312.060 und ist damit um gute 1.000 Einwohner zum Vorjahr gesunken. Mannheim konnte hingegen um gute 1.650 Einwohner wachsen und ist nun mit insgesamt 310.658 Einwohnern wieder sehr nah am Niveau Karlsruhes.

## Arbeitsmarkt



Quellen: Arbeitsagentur Karlsruhe, IHK Karlsruhe

Die Arbeitslosenquote in Karlsruhe ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 Prozentpunkte erneut auf aktuell 5,0% gestiegen. Sie liegt damit 0,9 Prozentpunkte unter der Arbeitslosenquote vom Dezember 2020 für das gesamte Bundesgebiet. Die Zahl der versicherungspflichtig Beschäftigten hat sich laut der IHK Karlsruhe von 2018 auf 2019 von rund 177.000 auf knapp 179.000 und damit um ca. 1,1% erhöht.

## Größte Arbeitgeber (freie Wirtschaft)

Unternehmen	Stadtteil	Mitarbeiter
EnBW AG	Oststadt	4.480
Siemens AG	Knielingen	4.000
dm-drogerie markt	Durlach	4.000
United Internet AG	Südweststadt	2.600
Fiducia & GAD IT AG	Durlach	2.500
b.i.g.-Gruppe	Südweststadt	1.800
Dr. Wilmar Schwabe	Durlach	1.600
Michelin AG & Co. KGaA	Grünwinkel	1.430

Aufzählung ohne städtische Arbeitgeber und ohne Krankenhäuser  
Quelle: Kunz-Schulze Research

Durch eine Verschlankung der Siemens AG am Standort Karlsruhe kam es nun zur Wachablösung an der Spitze der Liste der größten Arbeitgeber, die nun der Energiekonzern EnBW anführt. Nicht aufgeführt sind städtische Arbeitgeber, Universitäten, sowie die Karlsruher Krankenhäuser, die allesamt mehrere tausend Mitarbeiter beschäftigen.

## Office

Der Karlsruher Büromarkt wurde durch die Corona-Pandemie und den damit vermehrten Homeoffice-Aktivitäten der Firmen durchgeschüttelt. Zwar ist keine große Veränderung des Preisniveaus festzustellen, jedoch hat sich die Nachfrage- und Angebotssituation im Vergleich zu den vorherigen Jahren gedreht. So sind nun vermehrt wieder attraktive Flächen auf den Markt gekommen. Durch eine gewisse Unsicherheit, wie für viele Firmen die zukünftige Arbeitswelt aussehen soll, zögern nun doch vermehrt Nutzer, sich räumlich zu verändern und langfristig zu binden.

	City	Cityrand	Peripherie
Spitzenmiete	16,50	14,00	13,00
Durchschnittsmiete	11,00	10,00	9,0
Preistendenz	➔	➔	➔

Alle Angaben in €/m<sup>2</sup>  
Quelle: Kunz-Schulze Research

## Retail

Der Karlsruher Retailmarkt 2020 bot unter den Umständen der Corona-Pandemie ein ambivalentes Bild. Uns erreichten bereits einige Meldungen über Kündigungen bzw. auslaufende Mietverträge. Außerdem wurde die Expansionstätigkeit im Einzelhandel weitgehend ausgesetzt. In einzelnen Branchen, insbesondere in Fachmarktlagen sowie in der Gastronomie verzeichneten wir eine insgesamt stabile Nachfrage. Nach Beendigung des aktuellen Lockdowns erwarten wir erst Mitte 2021 ein abschließendes Lagebild.

	Highstreet	B-Lage	Stadtteillage
Spitzenmiete	80,00	50,00	25,00
Durchschnittsmiete	50,00	30,00	15,00
Preistendenz	➔	➔	➔

Alle Angaben in €/m<sup>2</sup>  
Quelle: Kunz-Schulze Research

## Industrial

Im Industrieflächensektor ist es noch nicht möglich die Auswirkungen der Corona-Pandemie abschließend zu beurteilen. Ein deutlich erhöhtes Flächenangebot bleibt aktuell aus. Mietinteressenten geben sich jedoch deutlich vorsichtiger und die Nachfrage befindet sich aktuell eher auf niedrigem Niveau. Die Aussichten für die Region lassen sich grundsätzlich positiv formulieren. So kommt unserer Region immer wieder der stabile Branchenmix, die logistisch interessante Lage und ein hoch qualifizierter Arbeitsmarkt zu Gute.

	Lager & Logistik	Produktion
Spitzenmiete	5,80	6,50
Durchschnittsmiete	4,60	5,10
Preistendenz	➔	➔

Alle Angaben in €/m<sup>2</sup>  
Quelle: Kunz-Schulze Research

# INVESTITIONSARGUMENTE

## Warum in Karlsruhe investieren?

Ungeachtet aller wirtschaftlichen und sozialen Herausforderungen durch die aktuelle Pandemie kann behauptet werden: Der historisch gesunde Immobilienmarkt in Karlsruhe führt dazu, dass sich die Stadt als attraktiver B-Standort durch ein gesundes Rendite-/Risiko-Verhältnis auszeichnet und dadurch zunehmend in den Fokus von Investoren rutscht. Investitionen in Immobilien sind nicht nur im gewerblichen, sondern auch im wohnwirtschaftlichen Bereich lohnenswert. Die prosperierende Wirtschaft, das renommierte KIT (Karlsruher Institut für Technologie), ein kulturell vielfältiges Angebot und soziale Nachhaltigkeit machen die Stadt sowohl für junge Menschen aus den Zukunftsbranchen als auch als Standort für Unternehmen attraktiv. Städtebauliche Entwicklungen der letzten Jahre, wie der Erhard-Boulevard, die Entwicklung am südlichen Eingang des Hauptbahnhofs sowie das Schlachthofgelände und seine Umgebung zeugen von einem neuen Selbstbewusstsein der Stadtherren, das sich auch auf die Bevölkerung und Unternehmen ausstrahlt.

## Wissenswertes zu Karlsruhe

Karlsruhe kommt mit 27,2 m<sup>2</sup> auf den größten Grünflächenanteil pro Einwohner, im Vergleich zu den zehn größten Städten in Baden-Württemberg.

In den vergangenen Jahren ist der Anteil der Gewerbesteuererinnahmen in Karlsruhe durch IT-Unternehmen von elf Prozent im Jahr 2007 auf mittlerweile knapp 50 Prozent kontinuierlich angestiegen.

In Karlsruhe gibt es 12 Hallen- und Freibäder sowie ca. 20 Badeseen in der näheren Umgebung

Seit 2018 gibt es in Karlsruhe das „Testfeld Autonomes Fahren Baden-Württemberg“, das die Entwicklung zukunftsorientierter Verkehrslösungen vorantreibt.

## Investmentmarkt Karlsruhe

Trotz der unsicheren Wirtschaftslage im Allgemeinen gibt es mehrere Faktoren, die den Karlsruher Investmentmarkt weiterhin für Investoren attraktiv machen. Der anhaltende Niedrigzins, der Anlagedruck und der zukunftsorientierte Branchenmix führen zu einer konstant hohen Nachfrage nach großvolumigen Investitionen. Demgegenüber steht aber eine spürbare Zurückhaltung der Eigentümer, ihre Objekte zu verkaufen. Die Renditen haben im Vergleich zu den A-Standorten in Deutschland noch ein bisschen Luft, befinden sich für den Karlsruher Markt aber auf einem historisch tiefen Stand. Dennoch sind Investitionen lohnenswert, nicht zuletzt durch die starke regionale Wirtschaft und die grundsätzlichen Aussichten für die Stadt Karlsruhe und die umliegende Technologieregion. Bürogebäude, Einzelhandelsflächen sowie klassische Geschäftshäuser in der Kaiserstraße bilden momentan die gefragtesten Anlageprodukte.

## Transaktionsvolumina

Für das Jahr 2020 ist im Bereich der Gewerbeimmobilien mit einem wesentlich geringeren Transaktionsvolumen zu rechnen als noch in 2019. Der erste und zweite Lockdown haben den Investment Markt nahezu zum Erliegen gebracht, was sich auch im Volumen widerspiegeln wird. Zwei nennenswerte Transaktionen waren die Projektentwicklungen „Motel One“ an der Kriegsstraße, sowie das „Golden Gate“ am Entenfang.

	2017	2018	2019	2020*
Wohn-/Geschäftshaus, Büro-/Verwaltungs-/ Dienstleistungs-/Geschäftsgebäude und Verbrauchermärkte	205	365	219	100

Alle Angaben in Millionen €, \* Prognose  
Quellen: Gutachterausschuss Karlsruhe, Kunz-Schulze Research

## Renditen & Perspektiven

Der anhaltende Nachfrageüberhang hat die Renditen in Karlsruhe in den letzten Jahren kontinuierlich fallen lassen, wobei die Tendenz zu spüren ist, dass die Talsohle erreicht ist und die Renditen über alle Risikoklassen hinweg ihr Niveau halten. Dies scheint sich wohl, trotz der aktuellen Pandemie, auch in 2021 nicht wesentlich zu ändern, weshalb wir mit einem gleichbleibenden Renditeniveau rechnen.

	Core	Core+	Value Add	Opportunistic
Nettoanfangsrendite	4,0 - 5,0 %	5,0 - 6,2%	6,2 - 7,5%	Ab 7,5%
Renditetendenz	➔	➔	➔	➔

Quelle: Kunz-Schulze Research

Die Werte sind Einschätzungen und sollen dem Leser als Übersicht und Gefühl für den Markt dienen. Die Rendite des einzelnen Investments ist stark von der Lage und den Objektgegebenheiten abhängig.

## Büronutzer - Quo Vadis?

So wie, der christlichen Überlieferung nach, Petrus nicht wusste, wohin Jesus unterwegs ist, so wissen aktuell auch viele Marktteilnehmer nicht, wohin die Büronutzer unterwegs sind.

### **Ins Homeoffice oder doch wieder zurück an den alten Arbeitsplatz?**

Nun sollte man meinen, dass die Firmen selbst wissen müssten, wie sie zukünftig Ihren hauseigenen Arbeitskosmos organisieren, um im besten Fall gestärkt aber zumindest nicht insolvent aus dieser und möglichen zukünftigen Pandemien zu gehen. Aber auch hier herrscht weiterhin in großem Maße Unsicherheit auf dem Büroimmobilienmarkt.

Spricht man mit Arbeitnehmern, trifft man häufig Menschen, die sich ein Stückweit mental von der alten Ordnung des „nine ´till five“ verabschiedet haben, hin zur Vorstellung eines auf Dauer angelegten, hybriden Arbeitsmodell aus Büro, Starbucks und Homeoffice. Die Schlagwörter „mobiles Arbeiten“ lassen von einem Leben träumen, das frei von anstrengenden Kollegen und nervigen Vorgesetzten ist.

Spricht man mit Arbeitgebern, trifft man häufig Menschen, die in Ihren Monatsberichten ein abfallen der Produktivität in der Mehrzahl der Abteilungen feststellen. Vor allem in Führungsebenen und Teams, die auf einen kurzen und intensiven Austausch angewiesen sind, schwindet die alte Stärke. Video- und Telefonkonferenzen bieten die Möglichkeit weiterhin produktiv zu sein, ersetzen aber keineswegs persönliche Meetings im Büro.

Also was tun, damit beide Seiten zufrieden gestellt werden können?

Diese Frage wird im besten Fall in ein paar Monaten, im schlechtesten Fall in ein paar Jahren erst beantwortet werden, denn so eine radikale Veränderung der Bürolandschaft in so einer kurzen Zeit gab es noch nie. Auch die Expertenmeinungen reichen von einem Extrem zum anderen:

### **1. Extrem: Das Büro ist tot – es lebe das mobile Arbeiten**

Ausgangspunkt dieser Aussage ist die Meinung, dass der technische Fortschritt und die Bedürfnisse der Arbeitnehmer dazu führen, dass Büroflächen im klassischen Sinn zukünftig obsolet werden. Gearbeitet wird am Esstisch, im Wohnzimmer, im Wartezimmer beim Arzt oder im Café um die Ecke. Unumgängliche Termine mit mehreren Kollegen lassen sich ausgewählt in externen Besprechungsräumen abhalten. So können die Menschen in Selbstbestimmung und Freiheit ihren Tag organisieren, was sich wiederum positiv auf deren Arbeitskraft und Motivation auswirkt. Damit lassen sich Kinder, Partner, Freunde und Arbeiten harmonisch unter einen Hut bringen.

### **2. Extrem: Business as usual**

Frei dem Motto: „Alter Wein aus neuen Schläuchen“ werden die Mitarbeiter zurück an Ihre Arbeitsplätze kehren. Diese wiederum werden an notwendigen Stellen hygienegerecht modifiziert, sodass der Kollege gegenüber keinen erhöhten Puls bekommt, wenn man selbst mal niesen muss. Der Eingangsbereich wird mit einem Desinfektionsgerät und eine Aushang zu allgemeinen Hygienevorschriften ausgestattet.



## **Die Mitte: Kompromiss an allen Stellen**

Betrachtet man die Mitte der beiden Extremen, entsteht eine Arbeitswelt, die als die wahrscheinlichste aber keinesfalls als ausgemachte gilt. So wird es einen Mix aus klassischem Arbeiten und „New Work“ geben. Die Büroflächen als Ganzes werden in Summe weniger, da ausgewählte Mitarbeiter mobil von zuhause oder anderswo arbeiten und daher nicht für jeden ein eigener Arbeitsplatz notwendig ist, sondern bei Bedarf ein paar flexible „Workspaces“ vorgehalten werden. Die Arbeitnehmer, die größtenteils im Büro sind werden weiterhin klassisch in Teams, Arbeitsgruppen oder alleine arbeiten. Die Arbeitsumgebung passt sich dabei mehr und mehr einem großen Wohnzimmer als einem klassischen Büro der letzten 20 Jahre an.

Die Varianten, wie wir zukünftig im Büro arbeiten werden, lassen sich noch weiter innerhalb des Spektrums verschieben. Wohin die Reise geht, ist schwer zu sagen.

Als Petrus Jesus fragte, wohin er ging, war er nach frühchristlicher Auffassung übrigens auf dem Weg nach Rom, um sich dort erneut kreuzigen zu lassen. Ganz so schlimm sehe ich es für die Büronutzer nicht.



Marco Ziegler

Mehr Meinungen, News und Blogbeiträge finden Sie unter:

**[WWW.KUNZ-SCHULZE.DE/AKTUELLES](http://WWW.KUNZ-SCHULZE.DE/AKTUELLES)**

# IHR WEG ZU UNS

Hausanschrift  
Rüppurrer Straße 1A  
76137 Karlsruhe

Zufahrt Tiefgarage  
Philipp-Reis-Straße 1



## IHRE BERATER VOR ORT

Wir begleiten Sie in allen Phasen des Immobilienan- oder -verkaufs. Die Basis bildet ein jahrelanges Know-how in der Vermietung, Optimierung und im Development von gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Gebäuden sowie das daraus gewachsene und gefestigte Netzwerk. Dieses umfasst global agierende Investoren, institutionelle Anleger, Banken, Family Offices sowie regional und überregional agierende Privatpersonen.

Gerne entwickeln wir mit Ihnen eine individuelle Strategie, um Ihr ausgegebenes Ziel für die jeweilige Immobilie nachhaltig zu erreichen.

Unser Team freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme und eine erfolgreiche Zusammenarbeit!



**Thomas Kunz**  
**AKQUISE COMMERCIAL**  
Immobilienwirt Dipl. DIA / VWA  
thomas.kunz@kunz-schulze.de  
+49.(0)721.95218.18



**Roland Schulze**  
**AKQUISE RESIDENTIAL**  
Immobilienwirt Dipl. VWA  
Immobilienmediator (IHK)  
roland.schulze@kunz-schulze.de  
+49.(0)721.95218.17



**Marco Ziegler**  
**VERTRIEB**  
Investment Analyst (DVFA/IREBS)  
Sachverständiger für  
Immobilienbewertung (TÜV)  
marco.ziegler@kunz-schulze.de  
+49.(0)721.95218.24



**Boris Mäckler**  
**VERTRIEB**  
Immobilienkaufmann (IHK)  
boris.maeckler@kunz-schulze.de  
+49.(0)721.95218.10

[www.kunz-schulze.de](http://www.kunz-schulze.de)

# KUNZ-SCHULZE

---

## Investment

### **Impressum**

T.Kunz-R.Schulze-M.Ziegler-J.Kampmann-K.Ilaew Wohn- und Gewerbeimmobilien GbR  
Rüppurrer Straße 1A · 76137 Karlsruhe  
Fon: +49.(0)721.888 888  
E-Mail: immo@kunz-schulze.de

### **Quellen**

Amt für Stadtentwicklung Karlsruhe, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg,  
Statistisches Bundesamt, IHK Karlsruhe, Kunz-Schulze Research  
Stand der Daten: 01.02.2021  
Alle Angaben ohne Gewähr